



Sus responsabilidades como dueños de casa

Préstamos depredadores

Sus responsabilidades como dueño de casa: Préstamos depredadores

Ivan Hernandez y David P. O'Brien, Ph.D.

En los últimos años, propietarios en todo el país han sido víctimas de una nueva manera, más agresiva de obtener préstamos. El problema es tan grave que organizaciones gubernamentales como el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) tienen un nombre para este tipo de problema: "Préstamos depredadores".

Los prestamistas depredadores son prestamistas que a conciencia buscan a individuos con ingresos bajos o moderados quienes pueden tener problemas para obtener un préstamo de otras instituciones. Se ha sabido de prestamistas que venden préstamos que tienen cuotas y tasas de interés exorbitantes y términos engañosos. Desgraciadamente, el resultado de las acciones de estos prestamistas puede causar un desastre financiero. Algunas familias pierden el capital en su propiedad, mientras que otras pierden sus hogares debido a una ejecución hipotecaria.

Algunas veces se considera a los prestamistas abusivos y a los prestamistas que ofrecen préstamos con una tasa de interés mayor que la preferencial lo mismo; sin embargo, no lo son. Muchos de los prestamistas que ofrecen préstamos con una tasa de interés mayor que la preferencial sirven un propósito útil. Estos prestamistas otorgan préstamos a individuos quienes no tienen buen crédito y necesitan obtener dinero prestado. Hay, sin embargo, un grupo de este tipo de prestamistas quienes son también prestamistas depredadores o abusivos por los métodos que utilizan.

Entre las características de los prestamistas abusivos están:

- Contar con la posibilidad de cometer fraude al falsificar documentos.
- Tratar de convencer a personas con buen crédito a que obtengan un préstamo con una tasa de interés alta.
- Dar préstamos con pagos globales ocultos. El propietario cree que el préstamo quedará saldado después de hacer los pagos por varios años, cuando en realidad queda a deber más del 80% del préstamo.
- Agregar una multa por pagar el saldo con anticipación. Este cargo desanima a los propietarios a saldar su préstamo pronto y algunas veces es un obstáculo para que refinancien.
- Requerir que obtengan un seguro crediticio para el préstamo. Este tipo de seguro es caro, se financia a lo largo del plazo del préstamo y no ofrece muchos beneficios al consumidor. Puede incluir el seguro de vida crediticio y el seguro por incapacidad.
- Poner en práctica técnicas fraudulentas (flipping). Estas técnicas se usan para alentar a la personas a que refinancien varias veces el préstamo. Cada vez que se refinancia el préstamo, se le añaden nuevos cargos además de las cuotas iniciales.

Protéjase de los prestamistas depredadores o abusivos

Sus responsabilidades como dueño de casa: Préstamos depredadores

Los prestamistas depredadores se esmeran muchísimo para convencer a los consumidores de que son sus amigos. Estos prestamistas están dispuestos a manipular a los consumidores, usar tácticas agresivas para engañarlos y ser deshonestos para lograr que puedan reunir los requisitos para obtener un préstamo.

He aquí algunos de los comentarios que los prestamistas depredadores pueden decir:

- “¿No tiene crédito? ¡No hay ningún problema!”
- “¡Dinero rápido y fácil!”
- “¡Me ha hecho perder mi tiempo!”
- “¿Cómo puede desaprovechar una oferta como esta?”
- “Esta es la única vez que puedo ayudarle para que reúna los requisitos para obtener un préstamo.”
- “He invertido demasiado tiempo tratando de ayudarle a obtener este préstamo.”
- “¿Necesita más dinero para tomar unas vacaciones, pagar por gastos educativos, hacer mejoras en su hogar, etc.?”
- “Puedo consolidar todos sus gastos en un préstamo y tendrá un pago mensual más bajo.”
- “No se preocupe de la tasa de interés alta. Siempre podemos refinanciar su préstamo y reducir la tasa de interés.”
- “Simplemente haga sus pagos a tiempo un par de meses y luego se le considerará un buen riesgo. Así podremos conseguirle una tasa de interés más baja.”

He aquí algunas de las cosas que los prestamistas abusivos pueden hacer:

- Revisar los documentos de cierre **RÁPIDAMENTE.**
- Inflar el valor del avalúo de la propiedad para así otorgarle un préstamo más grande.

- Animar a los clientes a que mientan acerca de sus ingresos para que así puedan ser elegibles para un préstamo más grande.
- Distraer al cliente durante el cierre, hablándole de la familia, sus hijos, trabajo, etc., para que así firme los documentos del préstamo y se vaya.
- No informar a la agencias de informes de crédito el historial de pago a menos que los términos del préstamo no se hayan cumplido.
- Hacer lo que sea necesario para ganarse la confianza del prestatario y así lograr que éste haga exactamente lo que el prestamista desea.
- Hacer el cierre del préstamo cuando hay poco tiempo y así el cliente en realidad no tiene mucho tiempo para hacer preguntas acerca del proceso.
- Cerrar el préstamo en su oficina, en vez de hacerlo en una compañía de título. En este caso, el prestatario no cuenta con una persona neutral que revele en su totalidad todos los términos y condiciones del préstamo.
- Visitar vecindarios intencionalmente para encontrar a propietarios que ya hayan terminado de pagar sus hipotecas y tratar de convencerlos de que necesitan consolidar sus deudas.
- Asociarse con proveedores de servicios, como oficinas de preparación de la declaración de impuestos, y tratar de convencer a individuos dispuestos a obtener préstamos con un alto riesgo (como préstamos sobre el reembolso de los impuestos). Luego, el prestamista llamará al cliente y le ofrecerá una nueva opción de hipoteca que consolidará todas sus deudas.
- Buscar propietarios desesperados que están a punto de perder su casa debido a una ejecución hipotecaria y ofrecerles una nueva hipoteca con una tasa de interés muy elevada, sabiendo que probablemente más adelante tendrá que enfrenar una ejecución hipotecaria.

Sus responsabilidades como dueño de casa: Préstamos depredadores

- Asociarse con contratistas de mejoras para el hogar con el fin de ofrecerles a los propietarios facilidades para encontrar todo lo que puedan necesitar en un solo lugar, inclusive la mano de obra y el financiamiento.
- Vender sus productos enérgicamente, usar tácticas de venta en las que ejercen mucha presión y alentar al cliente, con mucho ahínco, a cerrar el préstamo.
- Eliminar el derecho del consumidor de demandar por abuso haciéndoles firmar una cláusula de arbitrariedad.

Para protegerse de prestamistas depredadores:

- Busque cuidadosamente a un prestamista. Si quiere un seguro para su préstamo, acuda a su agente de seguros.
- No se deje convencer por las tácticas de venta que tratan de presionarle.
- No se fije únicamente en el pago mensual; tenga en cuenta el costo TOTAL del préstamo.
- No confíe en promesas de que podrá refinanciar su préstamo más adelante.
- No tenga miedo de hacerle preguntas al representante de préstamos.
- Firme los documentos de su préstamo sólo cuando se sienta totalmente cómodo con los términos del préstamo. Si no entiendo los términos, es una buena idea que se ponga en contacto con un amigo quien pueda estar más familiarizado con los términos de un préstamo o comuníquese con una agencia de vivienda local no lucrativa.
- Nunca tome una decisión impulsiva acerca de si le conviene un producto.
- Nunca firme:
 - Ningún documento en blanco que el prestamista le prometa llenar más tarde.

- Cualquier cosa que no entienda o con la que no se sienta cómodo, tal como los términos del préstamo.
- Si el representante de préstamos no está dispuesto a responder a todas sus preguntas.
- Preste mucha atención a algunas de estas cosas:
 - Multas por pagar con anticipación: Multa por pagar el saldo de su préstamo antes de tiempo.
 - Tasas de interés excesivamente elevadas: No sabrá si tienen una tasa de interés alta hasta que se informe buscando en otros lugares.
 - Pagos globales.
- Pretéjase diciendo:
 - ¡NO!
 - No estoy interesado.
 - No estoy listo para tomar una decisión.
 - Si tengo que tomar la decisión hoy mismo, ¡mejor me voy para no hacerle perder su tiempo!
- Firme el documento de Veracidad en el Crédito. Use siempre este documento para obtener la verdadera tasa de interés anual, los cargos de financiamiento, la suma financiada y el número total de pagos. Vea la muestra.

Muestra: Documento de Veracidad en el Crédito.

A dónde acudir si es víctima de prestamistas abusivos:

- El Procurador General de Nuevo México (The New Mexico Attorney General)
111 Lomas NW Ste 300
Albuquerque, NM 87102
(505) 222-9000

Sus responsabilidades como dueño de casa: Préstamos depredadores

- Fair Lending Center
1500 Walter, SE, Rm. 212
Albuquerque, NM 87102
(505)242-4755
- ACORN
411 Bellamah NW
Albuquerque, NM 87102
(505) 242-7411
- NACA National Associates of Consumer Advocates
1730 Rhode Island NW, Ste 805
Washington, DC 20036
(202) 452-1989

La mejor manera de evitar ser víctima de prestamistas depredadores es planear con anticipación y mantener su buen crédito. Los prestamistas abusivos buscan a personas que no han planeado su futuro financiero. Si no tiene buen crédito, quizás tenga que recurrir a un prestamista que otorga préstamos con una tasa de interés más elevada que la preferencial, mas no a un prestamista abusivo, para ser elegible para un préstamo. La clave está en empezar hoy mismo a proteger y mantener su buen crédito. Prepárese hoy para cuando necesite pedir prestado dinero. Para obtener información adicional, consulte el módulo “Administre bien su dinero”.

Sus responsabilidades como dueño de casa: Préstamos depredadores

Esta publicación es parte de la serie Sus responsabilidades como dueños de casa que incluye:

Empezando a conocer su nuevo hogar

El mantenimiento, reparaciones y mejoras del hogar
Diseño universal para vivir independientemente
Cuándo contratar a un profesional

Cuestiones financieras para dueños de casa responsables

El capital en su propiedad
Llévele la delantera a su préstamo
Préstamos depredadores

Cómo hacer frente a dificultades financiera

Ejecución hipotecaria por orden judicial

Responsabilidades legales

Patrocinado por la ciudad de Las Cruces y la Universidad Estatal de Nuevo México. Financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. La Universidad Estatal de Nuevo Mexico (NMSU) acata las pautas de acción afirmativa y de oportunidad equitativa en el empleo y en la educación. Este proyecto es una colaboración entre NMSU y el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos. © 2005, el Consejo de Regentes de la Universidad Estatal de Nuevo México.



Sus responsabilidades como dueño de casa: Préstamos depredadores